

대구지방법원 경주지원 2022. 11. 15 선고 2021가단15379 판결 [사해행위취소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 믿음

담당변호사 임수진

피 고 B

소송대리인 법무법인 동해

담당변호사 최정식

변 론 종 결 2022. 10. 11.

판 결 선 고 2022. 11. 15.

주 문

1. 별지 목록 기재 부동산에 관하여,
가. 피고와 소외 C 사이에 2020. 5. 22. 체결된 근저당권설정계약을 취소하고,
나. 피고는 소외 C에게 대구지방법원 경주지원 2020. 5. 22. 접수 제24124호로 마친
근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 9. 14. 소외 C에게 6,600만 원을 변제일을 2021. 9. 14.로, 이율을 연 8.1%, 연체이율을 최고 연 19%로 정하여 대여하였다.

나. 원고는 C이 2020. 8. 14. 이후 위 대여금에 대한 이자상환을 이행하지 않자 2021. 8. 19. 서울남부지방법원 2021차전150792 대여금 사건으로 지급명령 신청을 하여, 2021. 8. 24. 'C은 원고에게 73,353,253원 및 그 중 66,000,000원에 대하여 2021. 8. 18.부터 다 갚는 날까지 연 19%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 지급명령이 내려졌고, 위 지급명령은 2021. 9. 11. 확정되었다.

다. C은 2020. 5. 22. 그 소유인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 피고와 채권최고액을 8,000만 원, 채무자를 C, 근저당권자를 피고로 정한 근저당권설정계약을 체결하였고, 같은 날 대구지방법원 경주지원 등기계 접수 제24124호로 위와 같은 내용의 근저당권설정등기를 마쳤다(이하 '이 사건 근저당권설정계약' 및 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 피보전채권의 존재

앞서 본 기초사실에 의하면, 원고의 C에 대한 대여금채권은 이 사건 근저당권설정계약 당시 이미 존재하고 있었으므로 이 사건 근저당권설정계약에 대한 채권자취소권의 피보전채권이 된다.

나. 사해행위의 성립

1) 채무자의 재산이 채무의 전부를 변제하기에 부족한 경우에 채무자가 그의 재산을 어느 특정 채권자에게 대물변제나 담보조로 제공하였다면 특별한 사정이 없는 한 이는 곧 다른 채권자의 이익을 해하는 것으로서 다른 채권자들에 대한 관계에서 사해행위가 되는 것이고, 위와 같이 대물변제나 담보조로 제공된 재산이 채무자의 유일한 재산이 아니라거나 그 가치가 채권액에 미달한다고 하여도 마찬가지이다(대법원 2022. 1. 14. 선고 2018다295103 판결).

2) 갑 제8 내지 17호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 근저당권설정계약 당시 C의 적극재산은 아래 내역 기재와 같이 합계 1,711,744,000원, 소극재산은 아래 내역 기재와 같이 합계 1,900,983,013원 상당이었는데, 결국 C은 당시 채무초과 상태였던 사실을 인정할 수 있다.

[적극재산 내역]

순번	부동산	가액(원)
1	이 사건 아파트	431,000,000
2	경주시 D건물 E호	1,131,000,000
3	경주시 D건물 F호	
4	경주시 D건물 G호	
5	경주시 H	149,744,000
6	경주시 I	
7	경주시 J	
8	경주시 K	
	합계	1,711,744,000

[소극재산 내역]

순번	채권자	채무액(원)	비고(2020.5.22.기준)
1	원고	66,000,000	원금
2	L	120,360,655	2020.5.22.기준 원리금
3	M조합	685,000,000	원금
4	N조합	29,380,874	원금
5	O조합	91,000,000	
7	경주시	2,086,640	2020년도 과세분
8	경주세무서	870,540	2020년도 과세분
9	피고 B	618,284,304	
10	N조합	288,000,000	
	합계	1,900,983,013	

3) 이에 대하여 피고는 C이 경주시 D건물 E호, F호에서 단란주점 및 유흥주점을 운영하면서 위 영업장에 투자한 금액이 수억 원에 이르므로 위 영업장에 대한 권리금이나 시설비를 C의 적극재산으로 추가하여야 하고, 그러면 C은 이 사건 근저당권설정계약 당시 채무초과 상태에 있지 않았다고 주장한다.

그러나 사해행위취소소송에서 채무자의 무자력 여부를 판단하기 위하여 적극재산을 산정함에 있어서는 실질적으로 재산적 가치가 있어 일반채권자의 공동담보로서의 역할을 할 수 있는 재산만을 포함하여야 하는바(대법원 2005. 1. 28. 선고 2004다58963 판결), 증인 P의 진술만으로는 C에게 일반채권자에 대한 공동담보가 될 수 있는 권리금이나 시설비에 관한 재산적 가치 있는 권리가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4) 위와 같이 C이 채무초과 상태에서 이 사건 아파트에 관하여 채권자 중 1인인 피고에게 근저당권을 설정해 준 것은 일반채권자에 대한 공동담보가 되는 책임재산을 감소시키는 것으로서 사해행위가

성립하고, C의 사해의사도 인정되며, 수익자인 피고의 악의도 추정된다.

다. 피고의 선의의 수익자 항변에 관한 판단

피고는, 피고가 대표이사인 주식회사 Q이 그 소유인 경주시 D건물 5층 E호(이후 F호, G호로 분리됨)를 C에게 1,242,584,304원에 매각하였으나, 위 매각대금 중 624,300,000원만을 지급받고 나머지 대금 618,284,304원을 지급받지 못하여 C에게 위 매매대금의 지급을 독촉하였는데, C이 자신 소유인 이 사건 아파트라도 담보로 제공하겠다고 제의하여 이 사건 아파트에 관한 선순위 근저당권을 고려하여 그 담보가치를 8,000만 원 정도로 보아 이 사건 근저당권설정계약을 체결한 것이고, 피고는 당시 이 사건 아파트에 대한 가압류 등도 전혀 없어서 C의 채무가 많다는 사정을 전혀 알지 못하였으므로 선의의 수익자라고 주장한다.

살피건대, 증인 P의 진술만으로는 피고가 선의의 수익자라는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려, 피고 주장에 의하더라도 C이 경주시 D건물 E호, F호에서 단란주점 및 유흥주점을 운영하면서도 피고에게 매매대금 618,284,304원을 지급하지 못하는 상태였고, 이 사건 아파트에도 이미 선순위 근저당권이 있었다는 것인바, 위와 같은 사정에 비추어 보면, 피고로서도 C의 당시 자금사정이 악화되어 변제능력에 문제가 생겼음을 충분히 예상할 수 있었다고 할 것이므로, 피고의 선의의 수익자 항변은 이유 없다.

라. 소결

따라서 피고와 C 사이에 체결된 이 사건 근저당권설정계약은 사해행위로서 취소되어야 하고, 피고는 C에게 그에 대한 원상회복으로서 이 사건 근저당권설정등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김대규

별지

목 록

(1동의 건물의 표시)

경상북도 경주시 동[도로명주소] 경북 경주시

(전유부분의 건물의 표시)

건물번호 : 제5층 호

구 조 : 철근콘크리트구조

면 적 : 132.745㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 경상북도 경주시 대 39322.2㎡

(대지권의 비율)

1 소유권대지권 39322.2분의 64.697

